

第2回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議 会議録

平成29年11月1日

第2回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議

1 日時 平成29年11月1日(水)10時00分～12時00分

2 場所 神戸市役所1号館14階大会議室

3 出席委員

伊藤 亜都子 上村 敏之 嘉名 光市

西野 百合子 西村 順二

4 議題

1. 開 会

2. 議 事

(1) 第1回有識者会議の振り返り

(2) 都心における土地利用の現状

(3) 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

(4) 意見交換

(5) 今後の進め方

3. 閉 会

5 議事内容 別紙のとおり

1. 開会

○丸岡都市計画課長

お忙しいなか、ご参集いただき、誠にありがとうございます。ただいまより「第2回都心の土地利用のあり方に関する有識者会議」を始めさせていただきます。

私は住宅都市局計画部都市計画課長の丸岡と申します。どうぞよろしくお願い致します。

それでは、開会に当たりまして住宅都市局計画部長の三島よりごあいさつ申し上げます

○三島計画部長

おはようございます。簡単にごあいさつさせていただきたいと思います。前回の会議がありましてから、その後、10月22日に神戸市で大きなイベントがありました。久元市長が2期目の当選をされたということで、まさしく都心の再整備につきましては、さらなる加速を求められていくと思っております。

そんななかで、「都心のビジョン」にも書いておりますように、やはり、都心における商業・業務の集積と、居住機能のバランスをどう考えていくか。そのために、この会議を設けておるわけでございますが。それを進めることで、魅力的な都心であり続けるというのを「都心のビジョン」にうたっております。その検討を進めていきたいと。

そのなかで、土地利用の誘導施策を検討していくにあたりましては、さまざまな分野の有識者の先生方にお集まりいただきまして、会議をさせていただくと。今回、これが2回目になるというところでございます。

今回は、前回いただいたご意見を踏まえまして、三宮・旧居留地地区の将来像、そして誘導の方向性について意見交換をさせていただければと思っております。

限られた時間ではございますが、先生方の忌憚のないご意見をいただきますようよろしくお願いたしまして、冒頭のあいさつとさせていただきます。よろしくお願い致します。

○丸岡都市計画課長

それでは、これより会議を進めるに当たりまして、まずは、お手元の資料等を確認させていただきます。まず次第と、それから会議資料につきましては資料1から資料5までございます。委員の先生方には事前にメールで送付させていただいたものをお配りしております。資料の不足がある方がいらっしゃいましたら、係の者にお知らせください。よろしいでしょうか。

そうしましたら、本日、防災訓練がありまして、11時10分頃に、兵庫県南海トラフ地震・津波一斉避難訓練ということで、防災行政無線で地震の速報が入ります。本来でしたら机の下に潜るなど、そういったことを言われているのですけれども、会議の途中ですので、そのまま会議の方を続けさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。

○丸岡都市計画課長

それでは、委員の紹介をさせていただきます。お手元の資料1、委員名簿をご覧ください。委員は、都市計画をはじめとする分野ごとに合計10名の先生方に就任いただいております。

名簿の順に、本日出席の委員のみご紹介させていただきます。人口がご専門の神戸学院大学現代社会学部社会防災学科教授の伊藤委員です。税・財政がご専門の関西学院大学経済学部教授の上村委員です。都市計画がご専門の大阪市立大学大学院工学研究科教授の嘉名委員です。法律がご専門の弁護士の西野委員です。経済がご専門の甲南大学経営学部教授の西村委員です。

なお、本日出席されていない委員につきましては、名簿をもってご紹介に代えさせていただきます。

ここからは、嘉名座長に進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

2. 議事

(1) 第1回有識者会議の振り返り

○嘉名座長

それでは、早速ですけれども、配布されております議事次第に沿って進行したいと思います。

まずは、議事の1です。「第1回有識者会議の振り返り」です。事務局から説明をお願いします。

○丸岡都市計画課長

お手元の資料2に基づきまして、ご説明させていただきます。前回、第1回目は8月8日に開催させていただきました。議題と致しましては4点ございまして、「検討の背景・目的」、「都心における土地利用の現状」、「都心における土地利用のあり方」、「えきまち空間基本計画の素案」について、ご説明させていただきました。

主なご意見としまして、まず、分析、新たな視点等につきまして、現在の状況だけでなく、これまでの変遷ということも見ていく必要がある。

それから、容積の歩留まり。どれだけ、指定容積が消化されているのか。そういったものもチェックをする必要があると。例えば、あまり指定容積が使われていないということであれば、小さい雑居ビルということも考えられるので、その辺をどうしていくのかという議論にもなる。

それから、御堂筋で規制緩和の方向に進んだのは、旧耐震の建物を更新したいという思いがあったからだ。神戸の都心においても、旧耐震等、ストックの状況を見ながら検討していく必要がある。

昼夜間人口比についても、非常に参考になるのではないかと。新港突堤の開発状況など、

検討対象区域に隣接するプロジェクトも、十分踏まえた検討が必要。観光をどうしていくのかという視点もあると。

例えば、京急は本社を品川に置いておくより横浜に移した方が、企業アイデンティティを保てるということで、横浜に移ったという事例紹介がございまして。いま、都市の特性ということも、必ずセットで議論しないといけないのかなというご指摘をいただきました。

②としまして、規制誘導方策についてでございます。前回、都心部の商業地域を大きく5つのゾーンに分けて、そのゾーニングごとに方向性みたいなことを粗く書かせていただいたわけですが、それが3類型になったということで、議論がしやすくなった。

この類型に合わせて、地区計画とか、景観計画区域、各所に指定がされていますけれども、そういったものについても、もう一度整理をしていく必要があるのではないかと。

2点目としまして、商業デベロッパーの意見が、前回ご紹介させていただいたA社さん、B社さんというところでは、関東系と関西系と2社のデベロッパーのご意見を紹介させていただいたわけですが、たまたま意見が分かれていたと。どのように考えていけばいいのかというご指摘がありました。

それから、商業・業務機能の誘導に当たっては、住宅の規制だけでなく、呼び込むためのインセンティブ、税制の優遇であったり、補助金制度の創設など、そういったことも組み合わせて考えていく必要があるのではないかと。そういう意味で、企業誘致に当たって、いま神戸市で、現にどのような補助金施策を行っているのか教えてほしい。

実現方策として、再開発とかエリマネなど、規制的な手法とか、都市計画でないものも含めて考えて行く必要がある。その事例として、例えば附置義務駐車場の緩和。そういったことも事例としてご紹介したわけですが、そういった駐車場をシェアするということになってくると、エリマネも必要になってくるというご指摘がありました。

1、2階の低層部分には、にぎわいを誘導する、そういったものも大事。住宅のボリュームの規制とか、いま、総合設計制度で、住宅については緩和措置がありますけれども、そういったものも見直しも検討の余地に入ってくるのではないかとといったご指摘をいただきました。

③と致しまして、行政コストですけれども、住民が増えると、小学校の対策、あるいは、高齢者の社会保障費など、行政コストの問題が出てくるというご指摘がありまして、この行政コストにつきましては、今回はまだ整理ができていませんが、検討が必要であると、われわれも認識をしております。

小学校の不足状況なども、少し検討する資料が必要ではないかといったご意見もありました。

④としまして、えきまち空間基本計画についてです。いま現在、えきまち空間基本計画には、素案の段階では土地利用のことが触れられていなかったのですけれども、それをどうしていくのか。それから、具体的な活動イメージ。どう使っていくのか。活動イメー

ジがあれば、もう少し議論がしやすくなるといったご指摘がありました。

本日、そういったご指摘も踏まえまして、資料の方の整理をさせていただいております。以上でございます。

○嘉名座長

ありがとうございました。ただいまのご説明について、何かご意見、ご質問、あるいは、そんなことは言っていないとか、こういうことが省かれているとかあれば。よろしいですか。

私から1点だけ。①の3つ目。御堂筋で規制緩和の方向に進んだというのは、ルールの見直しくらいではどうか。都市計画のルールの見直しは、何をもちいて規制緩和というのは難しいので。規制緩和というと、いまの規制をやめてしまうというニュアンスが強いので、見直しくらいにしておいてください。私が、こう言ったかもしれませんが。

○丸岡都市計画課長

分かりました。

○嘉名座長

ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。

(2) 都心における土地利用の現状

○嘉名座長

それでは、議事の(2)の方に移りたいと思います。引き続き、議事の2「都心における土地利用の現状」を事務局から説明をお願いします。

○青木土地利用係長

私は、住宅都市局都市計画課で、土地利用係長をしています青木と申します。どうぞよろしくお願い致します。私より、議事の2「都心における土地利用の現状」について、ご説明させていただきます。

お手元の資料3をご覧ください。前回、第1回で委員の皆さま方からいただいたご意見も踏まえまして、建物ストックの状況や、昼夜間人口比率、行政コスト、商業・業務、宿泊機能のそれぞれの状況について、整理致しました。

まず、1ページ目をご覧ください。建物ストックの状況をまとめてございます。建物用途比率の推移でありますとか、昭和55年以前の旧耐震の建物がどれくらい占めるかという割合。あるいは、平均の容積の消化率。10階以上の建物が占める割合。平均敷地面積などを整理させていただきました。上の三つの図面が、建物用途比率を表した平面的な図面になってございます。

建物用途比率につきましては、10年ごとに町丁目単位で商業系、業務系、住居系の比率から、左上に小さいですけれども、示してございます通り、三角座標で分類致しまして、

それぞれ6割を超えているかどうかというところで色分けをさせていただきました。

こちらのデータからは、直近でも三宮駅周辺でございますとか、ハーバーランドなどでは、赤色が濃く塗られております通り、商業施設の比率が高い状況になってございます。また、旧居留地や磯上辺りでは青色の業務系の比率が高いことが分かります。

一方で、近年、住宅の比率が高まっておりまして、特に磯上地区でありますとか、税関線の沿道地区につきましては、黄色や緑など住宅の割合が高いところが見られるという状況でございます。

続きまして、左下、昭和55年以前の建物が占める割合の図をご覧ください。三宮駅前でありますとか、元町周辺は赤色で濃くなってございます。一方で、旧居留地や税関線沿道、磯上などでは低くなっているという状況になってございます。

この要因と致しましては、税関線沿道でありますとか、磯上について、小さいポイントで落としてありますのが100戸以上の大規模マンションですけれども、こういったマンションの立地が進んだことによって、建物の機能更新が進んだと考えられます。

続きまして、下の左から2番目の図面をご覧くださいなのですが、平均容積消化率につきましては、三宮駅周辺や元町駅周辺が低く、旧居留地や税関線沿道、磯上などで高くなってございます。

特に元町などでは、敷地面積が小さいということから、高度利用がされにくい状況にあるのではないかと推測してございます。一方で、税関線沿道でありますとか、磯上につきましては、先ほど申し上げました通り、マンションの立地が進んでいることもあって、高度利用が進んだと考えてございます。

下の右から二つ目の図面をご覧くださいなのですが、10階以上の建物が占める割合につきましては、旧居留地は比較的高くなってございますが、その他のエリアについては低くなっている。低層の建物が多いという状況になってございます。

一番右下ですけれども、平均敷地面積に関しましては、三宮駅前や旧居留地、ハーバーランドでは一敷地が広いという状況で、逆に、元町でありますとか、鉄道より北側、三宮の北のエリアでは、平均敷地は小さいという状況でございます。

これらの結果より、特に三宮駅周辺につきましては、駅前であるにもかかわらず容積消化率もそれほど高くはないという状況ですので、建物の老朽化等も考えまして、神戸の玄関口としての顔づくりが必要ではないかと考えてございます。

続きまして、2ページをご覧ください。こちらは、昼夜間人口比率と人口の推移をまとめた資料になってございます。

まず、左上ですけれども、国勢調査の結果より、神戸市中央区全体の昼夜間人口比率を整理致しました。なお、昼夜間人口比率の定義ですけれども、従業員や通学者、あるいは、就業も通学もしない方の合計を昼間の人口、昼間人口と呼んでございまして、一方で、夜にいらっしゃる定住人口を夜間人口と呼んでおります。この昼間の人口を夜間人口で割った割合というのが昼夜間人口比率になってございます。

昼間人口、昼間の人口につきましては、中央区全体で、震災後に少し落ち込みが見られましたが、おおむね横ばいで推移している状況でございます。一方、夜間人口は増加傾向であることから、全体的にですけれども、昼夜間人口比率は低下傾向にある。折れ線グラフが右下の方に下がってきているという状況でございます。

この昼夜間人口比率という数字は、国勢調査で公開されているものですが、国勢調査では、行政区単位、中央区とか西区とか、そういう区単位までしか見ることができません。

ですので今回、この有識者会議で検討対象とさせていただいております範囲、都心の部分につきましては便宜的に、その他の国が実施しております調査でいいますと、経済センサス、あるいは、事業所統計調査などをもとに、都心部で働かれています方、従業員の数と、夜、お住まいになられている方、夜間人口の比率を便宜的に昼夜間人口比率に見立てて、右上のグラフとして整理させていただきました。

従業員数に関しましては、震災前の数値まで回復しつつある状況ですが、やはり棒グラフの赤の方ですが、夜間人口が急激に増加してございますので、折れ線グラフで示しております比率につきましては、右肩下がり、低下傾向にある状況でございます。

右下に折れ線グラフを示させていただいておりますけれども。この神戸市の都心部の傾向と、他都市の状況を比較しておりますのが右下のグラフになります。参考と致しまして、国勢調査で公表されている大阪市中央区、北区、横浜市中区、西宮市の昼夜間人口比率を比較してございます。

大阪市中央区でありますとか北区につきましても、都心居住が一定進んでいるということもありまして、右下に折れ線グラフが下がっていつている、低下傾向にある状況でございます。神戸市の都心部は、このなかでも大阪市の北区の推移と非常に似た傾向になってございます。

一方で、横浜市中区や西宮市と比較致しますと、神戸市の都心部は、いまだ折れ線がもう少し上の方、高い位置にございまして、そういった意味で働く場所としても拠点性を持っているということがいえるかと思えます。

続きまして、3ページをご覧ください。急激な人口増加により懸念されます行政コストの増加要因を例示させていただきました。まず、1点目が左上ですけれども、災害時の避難場所や備蓄の不足の懸念でございます。

タワーマンションにつきましては、マンション内の備蓄の確保や、避難スペースの設置といった在宅避難の体制を構築する必要がありますけれども、現在、これらにつきましては義務ではございません。

一方で、右の少し見にくい図面になりますけれども、都心部では屋内の避難所というのが非常に少ない状況でございまして、それぞれ、個別のマンションごとの在宅避難体制の構築が進まなければ、避難所の整備というものが追加で必要となってくることが懸念されます。

2点目と致しましては、左下の図面で示させていただいております小学校の教室数の不足の問題でございます。本市では昭和63年以降、都心部の小学校の統廃合を進めてまいりましたけれども、近年、マンションの建設増加に伴いまして、右側に折れ線グラフで都心部の小学校の児童数の推移を示させていただいておりますけれども、特に山の手小学校、あるいはこうべ小学校で児童数が増加傾向にあります。

このまま、児童数の増加が進みますと、右下に記載の通り、仮設校舎などの整備でございますとか、開発事業者に対する開発の時期、あるいは、ファミリー向け戸数の見直しなどの協力依頼といった対策が必要になると考えてございます。

続きまして、4ページをご覧ください。商業機能の状況につきまして、デベロッパーへのヒアリングの結果をまとめてございます。

第1回、前回でも、関東系と関西系の2社のご意見をご紹介させていただきましたけれども、商業機能のポテンシャルなどを確認するために、追加で2社にヒアリングを実施致しましたので、ご紹介させていただきます。

まず、C社からは、「神戸・三宮の特徴、現状」につきまして、ファッション、飲食は他都市と比較して秀でているが、店舗面積が狭く、客の取りこぼしがあるのではないかと。あるいは、老朽化した店舗も多く、目新しさがないといったご意見でした。

また、商業のポテンシャルにつきましては、駅周辺は、高層階を含めて商業開発を展開できるポテンシャルがあるが、新神戸や磯上などでは、路面店であれば可能性はあるけれども、高層を含めての商業開発は厳しいのではないかとといったご意見をいただいております。

また、左下のD社からは、神戸の商圈は、西では姫路、明石、東の方でいいますと東灘、芦屋辺りまでではないかと。ファミリー層への対応は、ハーバーランドが一定の受け皿になっているけれども、西宮ガーデンズなどにお客さまが流れていることも考えられるというご意見でした。

路面型店舗は空きがなく新規に出店しづらい状況であり、鯉川筋、元町から南側、ウォーターフロント側に通っている南北の筋ですけれども、鯉川筋には、もう少し店舗の集積を進めることで、さらなるにぎわいが生まれるのではないかとといったご意見をいただいております。

続きまして、5ページをご覧ください。本市で実施しておりますオフィス向けの誘致施策でありますとか、実績、デベロッパーの意見をまとめさせていただいております。

オフィス向けの補助金と致しまして、現在、神戸市では市内全域を対象エリアとした本社機能を神戸市内に移転する企業に対しまして、企業拠点の移転補助というものを実施してございます。

また、都心部やポートアイランド、六甲アイランドの商業地域を対象エリアと致しまして、表の真ん中でございますけれども、外国・外資系企業に対するオフィス賃料補助というものも実施してございます。

また、表の一番右側。都市再生緊急整備地域を対象に致しまして、低未利用地に新築、建て替えを行った補助対象ビルへ入居する企業に対する立地促進補助というものを実施してございます。

それぞれの補助金の、この都心部における累計実績は、表の下の方に、4件、56件、2件と、それぞれ記載させていただいてございまして、一定成果も上がっているのかなと考えてございます。

続きまして、下の方にデベロッパーからの意見を記載させていただいておりますので、ご紹介致します。業務機能のポテンシャルにつきましては、先ほどと同様、C社からは、駅近くの新築ビルの潜在需要は高い。2次空室については、景気に左右されるところも大きいというご意見でした。

その右下、隣ですけれどもD社からは、神戸地区における昨年12月時点の平均空室率は6.14%で、最近はさらに低下傾向になっていると。三宮駅周辺は、空室率は下がっているにもかかわらず、今後、新規供給はJRでありますとか、阪急の駅ビルなどに限られていることから品薄感があるといったご意見をいただいております。

続きまして、宿泊機能の状況についてご説明させていただきます。6ページをご覧ください。外国人観光客の伸び率や、ホテルの稼働率、宿泊施設の立地状況と今後の開業予定、デベロッパーの意見について、整理致しております。

外国人観光客につきましては、左上の棒グラフで示させていただいております通り、2012年との比較で、2015年には神戸市全体で2.81倍に増加してございます。特に、東南アジアからの観光客の伸び率が高い状況でございます。

真ん中に折れ線グラフでホテルの稼働率について、お示しさせていただいておりますけれども、ホテルの稼働率は市内の主要10社のホテルの稼働率を日銀が調べているものになりますけれども、おおむね8割弱という推移でございました。

右側の地図にポイントを落とさせていただいておりますけれども、宿泊施設につきましては、既存のものがオレンジ色のポイントで落としておりまして、今後、緑色の新規供給というものも進んでございます。宿泊施設の供給も増加傾向にあるといった状況でございます。

左下にデベロッパーの意見をまとめさせていただいております。まず、C社からは、元町～三宮～ウォーターフロントで、宿泊に関しては事業として成立しやすいと。宿泊特化型ホテルは需要があるために、三宮駅近くでは十分成立するのではないかと。インバウンドに関しては、瀬戸内方面の拠点としての可能性もあるというご意見でした。

D社からは、ホテルの稼働は好調であり、ホテル賃料も以前に比べると上昇傾向にあると。ビジネスホテルの供給が、最近、三宮を中心に増えているところですが、ラグジュアリー系の需要もあるというところです。

ただし、神戸の場合は、商業店舗などの閉店時間が早く、夜通し楽しめるコンテンツがないというところが、ひとつ課題として考えられるのではないかとということで、宿泊動機、

神戸に泊まって、朝、何か楽しいことができるとか、そういった宿泊動機を考える必要があるのではないかといったご意見をいただきました。

簡単ではございますが、以上で「都心における土地利用の現状」について、ご説明を終わらせていただきます。

○嘉名座長

ありがとうございました。ただいまの説明について、何かご意見、ご質問はございませんでしょうか。

次第でいきますと、(4)で意見交換というのがございまして。このときに皆さん、委員の先生方から、順番にご意見をいただきたいと思っておりますので、いまはどちらかという、単純な質問というか、そういうのをいただくとありがたいです。

よろしいですか。前回の議事録で指摘いただいていたご意見を踏まえて、事務局の方で追加的な調査をしていただいたという報告だと思っております。どうぞ。

○西村委員

確認させてください。資料の2ページの上の方にある昼夜間人口比率の数値を載せていただいたのですが、これは、昼間人口の定義というのは、括弧して、「従業員、通学者、就業も通学もしない人」と書いてあるのでけれども。この従業員というのは、いわゆる9時から5時まで働く人というイメージですか。それとも、中心部ですので、北側に飲食店とか、夜に営業されている。そういうところに勤めている方も入っておられますよね。もう一度、昼間のなのか。そういう人も含めて働く人々が上、分子にあるという。この数字の根拠のなかに、それは含まれているかどうか。

あまりこだわることはないですけど、中心部で大きな歓楽街というか、そういう飲食もありますので、夜も働いている人は当然いるだろうなということなのだと思います。

○青木土地利用係長

国勢調査の調査票の内容の詳細を把握していないのですが、確か、就業地としてどこかとか、あるいは、通学地としてどこかという聞き方を調査票のなかでしていたと思いますので、委員ご指摘の通り、夜、三宮で働かれています方も、もしかしたら、この昼間人口というところに含まれている可能性もあります。正確な情報ではないので、また確認させていただきたいと思っております。

○嘉名座長

要するに、業種別で割り振るみたいな作業はしていないということですね。

○青木土地利用係長

そうです。

○西村委員

そういう理解でいいですか。

肌感覚ですけど、確かに夜というか飲食なんかも、それほど特別に、ここだけぽこっと、景気がいいとか悪いとかということはないのだろうと思うのです。経済全体に誘導される

というか。だから、細かいことに、あまりこだわる必要はないのですが。ちょっとそこは気になっただけなので。いままで理解しました。ありがとうございます。

○嘉名座長

同じページで、私も1個だけ確認したいなと。いまのグラフの下なのですが、人口の推移。これは、人口増減がこの10年で50%以上減少したということですよね。青いやつは。そういう理解でいいですよね。

○青木土地利用係長

そうですね。はい。

○嘉名座長

半減したということです。これは、たぶん間違いはないのだろうと思いますけど。だいたいの範囲というのは、どれくらいの単位なのですか。1万人とかいうオーダーではないでしょう。

○青木土地利用係長

丁ごとに集計してございますので。例えば一番上側ですね。山側の方とかであれば、本当に少ない人口単位だと思いますし。一番濃い青が、左上にあると思います。こちらは調整区域になってございますので。

○嘉名座長

その辺りよりは、磯上とか。

○青木土地利用係長

磯上とかですね。

○嘉名座長

100とか、数十とか、そういうオーダーですか。数百、数十のオーダーですか。

○青木土地利用係長

百とか、そんなオーダーだと思いますね。

○嘉名座長

なかなかすごい数字なので。50%以上減少しているというのは、すごいことです。そうだと思うのですが。だから、ほとんどいらっしやなくて。例えば1世帯、2世帯動くと、こういう、ぴこんと動いているということなのかなと理解した方がいいのでしょうか。

○三島計画部長

百もないでしょう。そこの右側の折れ線グラフを見ても、あまり神戸は10年きざみで変わっていない。そういうのでいうと。だからいま、おっしゃっていたような、自治体としてはそれほど大きな数が動いたということはないでしょうね。

○上村委員

ご説明ありがとうございます。5ページの真ん中にあるオフィス向け補助金の促進補助、都市再生緊急整備地域ですけど。こちら、1ページ目と、もしくは3ページ目に、地図が載っています。1ページ目だと、赤の部分がそのエリアだということなのですが。

この赤のエリアが重なっていて、見にくくて。何か、緑と重なって。資料の4の1ページ目の赤の部分が若干重なっていて、どの範囲がその都市再生緊急整備地域なのか。すみません、ちょっと確認させてもらっていいですか。赤ですよ。

○青木土地利用係長

そうですね。赤に赤を塗っているので分かりにくいですけど。北側は生田新道の辺りですね。西側は元町の横の鯉川筋。鯉川筋を下りまして花時計線を東に進んで、市役所の3号館、4号館を含む街区を含んで、東遊園地の西側のラインを下におりまして、2号線からウォーターフロントにかけて。東側につきましては、ポートライナーのラインですね。ポートライナーのラインをずっと北に上りまして、中央幹線を東に行って。

○上村委員

ああ、分かりました。緑と重なっていて見えないです、ということですね。了解しました。

(3) 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

○嘉名座長

よろしいでしょうか。それでは次に「三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性」について事務局から説明ください。

○青木土地利用係長

それでは、「三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性」につきまして、ご説明させていただきます。お手元の資料4をご覧ください。

まず、1ページ目ですけれども、こちらの資料は前回、第1回でもお示しさせていただきました資料になってございます。検討対象の範囲を、土地利用の現状でありますとか、歴史的経緯を踏まえまして、大きく5つのエリアに分けてございます。

そのうち今回、第2回の有識者会議では、真ん中に赤色で示させていただいております「三宮・旧居留地地区の将来像・誘導の方向性」について議論していきたいと考えてございます。

2ページ目をご覧ください。こちらも、前回お示しさせていただいた資料になってございます。一番上が、三宮・旧居留地地区のまとめたものになってございまして、現状、強み、課題を整理させていただいております。

三宮・旧居留地地区につきましては、強みであります神戸の玄関口としてのにぎわいや、旧居留地のブランドを生かして、一番右側、魅力的な駅前空間の再整備でありますとか、居住機能の増加への対応を図っていく必要があると考えてございます。

続きまして、3ページ目をご覧ください。三宮・旧居留地地区におけます主な施策について取りまとめたものになってございます。三宮から税関線をへて、ウォーターフロントに至るエリアは、都市再生緊急整備地域に指定されており、なかでも三宮駅前につきまし

ては特定都市再生緊急整備地域に指定されてございます。

三宮駅前については、えきまち空間と致しまして、人と公共交通優先の空間、三宮クロススクエアでございますとか、あと、新たなバスターミナルの整備など、公共空間の整備を進めるとともに、民間ビルの建て替え更新などの誘導を図っていきたいと考えてございます。

また、都心ウォーターフロントにつきましても、再整備を図っていくことと致しております、ちょうど先週、10月26日ですけれども、神戸開港150周年記念プロジェクトと致しまして、資料左下の方に示させていただいております新港突堤西地区、第1突堤の根元の部分、基部に当たるところで、再開発の事業計画提案をプレス発表致してございます。

内容は、住友不動産を代表企業と致します企業グループが優先交渉権者に決定致しまして、実際に建つ建物の中身は、アクアリウムやウェディング、クラシックカーのミュージアムなどが一番海沿いに建ちます。

その横に、フェリシモの本社機能が移転して来られると。あるいは、北側の街区には、車のメーカー、BMWのショールームでありますとか、親会社の本社機能が移って来られると。それと共に2棟の住宅マンションが建つといった、そういう一体的なウォーターフロント開発の事業計画が提案されてございます。

それ以外に、老朽化が進みます神戸市役所本庁舎の再整備でございますとか、あるいは、南側、東遊園地の再整備などにより、三宮駅前と、こういったウォーターフロントの回遊性向上というものを図っていきたいと考えておりますし、それ以外に、主要な回遊ルートというものもございまして、そういったところの動線強化を図っていきたいと考えてございます。

続きまして、4ページをご覧ください。三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性を整理させていただきまして、このエリアも広いですので、地域特性でありますとか、現行の地区計画などの指定状況を加味致しまして、地区をさらに5色に色塗りさせていただいております。1つ目が、三宮駅前。2つ目が三宮西。税関線沿道。旧居留地。三宮北の5つのエリアに細区分致しました。

5ページ目をご覧ください。このページ以降、各エリアの将来像・誘導の方向性について、整理させていただいております。エリアごとに現行の地区計画でありますとか、景観規制の目標、方針などを踏まえて、それぞれの現状、強み、課題を整理して、エリアの将来像を設定してまいりたいと思っております。

まず、5ページ目は、三宮駅前エリアの地区計画でありますとか、景観規制の状況をまとめたものになってございます。地区計画に関しましては、三宮駅南地区地区計画と、三宮中央通り沿道地区地区計画の一部が決定されている状況です。

それぞれ、目標と致しまして、神戸の玄関口にふさわしい顔づくりでありますとか、都心にふさわしい商業、文化、交流拠点の充実などが掲げられてございます。また、景観規制につきましても、「景観法」に基づく景観計画区域として、税関線沿道都市景観形成地

域が指定されているほか、景観条例に基づく三宮中央通り景観形成市民協定が認定されている状況でございます。

続きまして、6ページをご覧ください。左側の図面が、現状と致しまして、それぞれの個別の建物の主要な用途、建物用途をベースにして、このエリアのなかで代表的な通り、ストリートでありますとか、施設について整理させていただいております。

ご覧いただいております通り、エリアのほとんどが赤色の商業施設や、青色の業務施設に塗られているのが、この三宮駅前地区の状況でございます。

右上の方に文字で記載させていただいておりますけれども、このエリアにつきましては、6つの駅が集まるターミナル機能を有する神戸の玄関口であり、センター街などに路面型店舗が集積し、にぎわいがあるといった強みがございます。

一方で、6つの駅が少し離れているということもあって、乗り換え動線が分かりにくいでありますとか、建物の老朽化が進んでいること。あるいは、まちの機能更新が図られていない。神戸経済を先導する機能集積が、まだ十分でないのではないかと。玄関口にふさわしい特色ある景観がないといったようなことが課題として考えられます。

こうした強みや課題を踏まえまして、三宮駅前エリアの将来像と致しましては、ターミナル機能を中核として、多様な都市機能の高度な集積により、広域的かつ多様な都市拠点であり、国際港都神戸の玄関口として、時代とともに機能更新し続ける都心核と致しまして、人と公共交通優先の公共空間、三宮クロススクエアと一体となった魅力的な街並み景観とにぎわいにより、非日常性を感じさせるえき~まち空間を創出していくことと設定させていただきました。

この将来像を実現するために、土地利用の誘導の方向性と、誘導施策例を右下の方に示させていただきます。

誘導の方向性の1点目と致しましては、建物更新を促進し、商業・業務機能の集積の高度化を図っていきたいと考えてございます。誘導の施策例と致しまして、商業・業務系の建築物に対する容積率緩和でありますとか、附置義務駐車場の見直し、経済インセンティブの拡充、都市再生緊急整備地域における税制支援の活用などが考えられます。

2点目に、建築物の低層部におきまして、神戸の玄関口にふさわしい洗練されたにぎわい用途の誘導を図っていきたいと考えてございます。これに対する施策例と致しましては、建築物低層部における用途を、神戸の玄関口にふさわしい洗練されたにぎわい用途に限定することなどが考えられます。

3点目ですが、商業・業務の中心としての機能を踏まえた居住機能の抑制を図っていきたいと考えてございます。施策例として、住居系の建築物に対する容積率の規制などが考えられるところです。

4点目に、神戸らしさを感じられるような一体感のある街並み形成を図っていきたいと考えており、景観デザインコードの設定によって、建築物のデザイン誘導などを図っていただければと考えてございます。

この三宮駅前エリアにつきましては、前回、第1回の有識者会議の場でも素案をご説明させていただきました「えき~まち空間基本計画」を、今年度末の策定目標として並行して検討を進めている状況でございます。

続きまして、7ページをご覧ください。三宮駅前エリアの西隣ですが、三宮西エリアについて説明させていただきます。地区計画につきましては、「三宮西地区地区計画」と「三宮中央通り沿道地区地区計画」が決定されている状況です。

景観規制に関しましては、トアロード地区景観形成市民協定と、三宮中央通り景観形成市民協定が認定されている状況でございます。

このエリアは、三宮と元町をつなぐ都心の商業地として、特に三宮中央通りにおきましては、建設局が地元協議会と連携して、「KOBE パークレット」の社会実験を実施するなど、憩いやにぎわいづくりの取り組みも進められている地域になってございます。

続きまして、8ページをご覧ください。土地利用の現状等について、まとめさせていただきます。このエリアは、三宮本通でありますとか、センターサウスなどに個性的な店舗が集積する魅力ある空間であり、センター街や三宮中央通りは、三宮と元町をつなぐメインストリートとしてにぎわっている状況でございます。一方で、建物の老朽化が進み、まちの機能更新が図られていないといった課題もございます。

それらを踏まえまして、三宮西エリアの将来像と致しましては、三宮と元町、旧居留地の雰囲気融合した伝統と新しさを感じさせる個性と魅力あるまち。えき~まち空間と元町や旧居留地をつなぐ、回遊性の高いにぎわいのある空間の創出という2点を設定させていただきました。

土地利用の誘導の方向性につきましては、右下に記載の通り、1点目として、まちの魅力を残しつつ、狭小ビルの建て替え更新によるまちの防災性の向上を図っていきたくと考えてございます。誘導施策例と致しましては、道路斜線など形態規制の緩和による建て替え更新の誘導が図れないかなということを考えてございます。

2点目に、建築物の低層部において、個性的で魅力あるにぎわい用途の誘導を図っていきたくと考えておりまして、低層部での用途については、「個性的で魅力ある」にぎわい用途に限定できないかと考えてございます。

3点目ですけれども、商業・業務機能と居住機能とのバランスを踏まえまして、居住機能のボリュームをコントロールしていきたくと考えてございます。その施策例と致しましては、住居系の建築物に対する容積率の規制などが考えられるかと思えます。

続きまして、9ページ目をご覧ください。9ページ目は、税関線沿道エリアについての状況をまとめているものでございます。まず、地区計画と致しましては、税関線沿道南地区地区計画と、税関線東地区地区計画が決定されてございます。

景観規制は、景観計画区域として、税関線沿道都市景観形成地域が指定されております。税関線というシンボルロードや市役所などの行政機能、業務機能が立地していることから、にぎわいと風格のある都市環境の形成という文言が掲げられているという状況でございます。

す。

続きまして 10 ページ目をご覧ください。建物の現状などについてまとめてございます。このエリアは税関線や葺合南 54 号線、税関線の東側の南北筋ですが、えき～まち空間、三宮駅前とウォーターフロントをつなぐ重要な動線であり、行政施設やオフィスが多数立地するエリアとなっております。

課題と致しましては、えき～まち空間とウォーターフロント、あるいは、みなとのもり公園をつなぐ歩行者動線の機能向上と合わせて、民間建築物の低層部におけるにぎわいの連続性を創出していく必要があると考えてございます。また、大規模マンションの立地が進んでおまして、商業施設やオフィスとの調和を図っていく必要があるとも考えてございます。

これらを踏まえまして、当該エリアの将来像と致しましては、えき～まち空間とウォーターフロントを結ぶ重要な動線である税関線沿道は、シンボルロードとして、市役所や東遊園地と一体で、回遊性の高い、にぎわいや憩いあふれる空間を創出していく。商業・業務、住宅を含むさまざまな機能が、バランスの取れた都市空間を目指していきたいと設定させていただきました。

土地利用の誘導の方向性につきましては、右下。1 点目として、建築物の低層部において、歩いて楽しいにぎわい用途の誘導を図っていきたいと考えており、低層部における用途をにぎわい用途に限定することなどが考えられます。

2 点目と致しましては、商業・業務機能と居住機能のバランスを踏まえまして、居住機能のボリュームをコントロールしていきたいと考えてございます。その施策例と致しましては、住居系の建築物に対する容積率の規制などが考えられると。

3 点目は、市役所、東遊園地、税関線を一体の公共空間として捉えることで、回遊性やにぎわい、滞留機能などを充実させていきたいと考えてございます。

続きまして、11 ページ目をご覧ください。旧居留地エリアについて、ご説明させていただきます。地区計画に関しましては、旧居留地地区地区計画が決定されてございます。景観規制は、景観計画区域と致しまして、旧居留地地区都市景観形成地域が指定されています。この旧居留地は、神戸を代表する歴史と文化を感じられる都市空間が形成されている町でございます。

続きまして、12 ページをご覧ください。この旧居留地エリアにつきましては、歴史的な建築物が多数立地し、風格ある都市景観が形成され、高度な業務機能に加えて、ハイブランドな店舗も多数立地し、地区としてのブランドを構築しているエリアになってございます。

しかしながら、現行でも地区計画によって、1、2 階部分の住宅禁止の規制がされていますが、にぎわい用途の誘導、にぎわいの連続性というところに必ずしもつながっていないという課題もあるのではないかと考えてございます。

また、地区の東側を中心に致しまして、大規模マンションの立地も進んでございますの

で、商業施設やオフィスとの調和を図っていく必要があるのではないかと考えてごさいます。

これらを踏まえまして、旧居留地エリアの将来像としては、国際港都神戸の歴史と文化を体験できるにぎわいと風格のある中枢業務地と設定させていただきました。

誘導の方向性につきましては、1点目として、建物低層部において上質なにぎわい用途の誘導を図っていきたい。そのためには、低層部における用途を上質なにぎわい用途に限定することなどが考えられると思います。

2点目に、商業・業務機能と居住機能のバランスを踏まえて、居住機能のボリュームをコントロールしていきたいと考えておりまして、住居系の建築物に対する容積率の規制などが考えられるというところでございます。

13 ページ目をご覧ください。最後になります。三宮北エリアについて、ご説明させていただきます。地区計画は、トアロード沿道に、トアロード地区地区計画と、中山手地区地区計画の二つが決定されている状況です。景観規制は、景観計画区域として、税関線沿道都市景観形成地域が指定されるとともに、トアロード地区景観形成市民協定が認定されてございます。

14 ページ目をご覧ください。このエリアは、居酒屋などの飲食店が集積して、神戸一の繁華街としてにぎわってございます。また、えき~まち空間と観光拠点である北野をつなぐエリアでもございます。ただ、一方で北野方面への回遊性が低く、狭小ビルが多く立地し、建物の老朽化が進んでいる地域でもございます。

それらを踏まえまして、三宮北エリアの将来像と致しましては、界限性や猥雑性に富んだにぎわいと魅力ある神戸一の繁華街。トアロードや、北野坂においては、えき~まち空間と観光拠点である北野をつなぐ、個性とにぎわいのある良好な景観や環境が維持された空間の創出という2点を設定させていただきました。

土地利用の誘導の方向性につきましては、1点目として、トアロードなどの主要な回遊ルートについて、建物低層部における個性的で魅力あるにぎわい用途の誘導を図っていきたいと考えてございます。

2点目に、狭小ビルの建て替え更新によるまちの防災性の向上を図っていきたいと考えてございまして、誘導施策例と致しましては、形態規制の緩和による建て替え更新の誘導を図れないかなと考えてございます。

以上で資料4、「三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性」について、説明を終わらせていただきます。

○嘉名座長

はい、ありがとうございました。それではまず、ただいまの説明についての何か意見があればお願いします。

○西野委員

地図上の誤字があったので。12ページの図の新港ビルヂングの「新」は「神」です。

○青木土地利用係長

訂正しておきます。申し訳ないです。

(4) 意見交換

○嘉名座長

それでは、次第でいいますと、(4) 意見交換に入りたいと思います。

今日は出席されておられる委員が少数ということなので、順番に皆さんから意見を言っただけならばと思います。あるいは、事務局等への質問についてもお願いできればと思います。

まず、上村委員からお願いしてよろしいですか。

○上村委員

ありがとうございます。ご報告をありがとうございました。この資料の前半部分の、資料の3の最後のページ。6ページにあったD社のコメント、意見ですが、最後の店舗の閉店時間が早くて、夜通し楽しめるコンテンツがないというのは、非常に大きな指摘だと認識しないといけないと思います。

やはり、それはえきまち空間で、どういう三宮駅前の空間をつくっていくかに相当関わっていて、そこにどういうコンテンツを置くのかということに関わっていると思うのです。

とすると、そこで経済活性化を図れるような、何らかの施策がなければ、おそらく三宮の駅前のポテンシャルというのは、かなり限定されたものになるだろうと予想されるということです。

それに合わせて、特に三宮駅前の誘導の方策というのは、やはり補助金ないし税制上の組み合わせをかなり強力にやっつけていかなければいけないというような印象を持ちました。そのほかの部分については、おそらく規制誘導かなと感じております。

それとあと、これは質問ですけれども。神戸港の再開発の資料が、資料4の3ページ目にあります。左下側に入っていますけれども、こういう再開発はウエルカムだと思いますが、1点、気になったのは、住宅棟があるところで。この住宅棟が、おそらくこのエリアだと校区で考えるとこうべ小学校校区で、かなり遠い場所にあるということと。

もしも、この住宅棟が予定通り建つと、その辺りの距離の問題、ないし、こうべ小学校の受け入れ体制はどうなっているか。そこが、ひとつ課題なのかな。ただ、これが公開されている以上、おそらく、そういうところはクリアされているとは思いますが。

ただし、住宅棟がここに建つということも考えながら、旧居留地辺りの住宅の、磯上地区辺りもそうなのですけれども、ほかの部分のマンションをどう考えるかということとを検討しないといけないと思いました。

それと、これは最後なのですけれども。おそらくえきまち空間、ここは本当に確実性

はないのですが、神戸空港の規制緩和というのが、将来的にあり得るところまで実は来ていると思います。となってくると、そこを都市として受け入れられる、ひょっとするとビジネス需要が出て来る可能性があるのです。

ちょっとそれは、この検討会では、なかなか議論がしにくいところですが。そこも視野に入れながら、話をしていく必要があるのかなと思いました。以上です。

○嘉名座長

ありがとうございました。いま、3つですかね。駅前の誘導については、インセンティブが必要だろうということと。こうべ小学校が大丈夫ですかということ。それからあと、神戸空港との関係ということですね。

この辺はどうしましょう。事務局からお答えいただけますか。順番に。まず、駅前の話、補助金ですかね。この辺り。非常にインセンティブとか、必要じゃないかというご意見をいただきましたけど、この辺りはどうですか。

○丸岡都市計画課長

そうしましたら、企業誘致の部分で、インセンティブの拡充というところにつきましては、末若課長の方から。それから、ウォーターフロントの大規模開発によりまして、こうべ小学校の校区になっているのですけれども、そこの調整といいますか。どうなっているのかというところについては、教育委員会の杉浦課長の方からコメントをさせていただきたいと思います。

その前に、このウォーターフロントの開発についてなのですけれども。そこをどう見るのかという話だと思えます。今後、このウォーターフロントにつきましては、大規模な土地利用転換が、この新港突堤西地区だけでなく、これを第1弾として今後、どんどん展開されていくということになります。

この新港突堤西地区のところに、タワーマンション2棟が建って、総戸数700戸ということで、かなり居住機能がつくわけなのですけれども。これをどう見るのか。

ひとつの考え方としては、松村先生が以前、ヒアリングをさせていただいたときに、やっぱり都市の活力としては、一定、夜間人口は必要なのだということをおっしゃっていました。

やはり、オフィス機能とかだけですと、昼間だけにぎわって、夜になると閑散としたまちになってしまう。そういう意味では、居住機能も一定入った複合的な再開発というのが、まちの魅力としてはいいのではないかとといったことで、今回、こういった土地利用計画がされているところでございます。

それから、700戸という規模で、かなり小学校の問題をはじめ、その負荷の心配があるわけなのですけれども。基本的には、小さな字でちょっと読みづらいところがあるのですが、④の住宅棟の下に、「住宅」と書いていまして、その2行目なのですが。「高質な住宅」を供給していく。ですから、一般的にあるような、ファミリー向けのマンションを供給していくということではなくて、よりグレードの高い住宅を供給していこう。そういった思

想で今後、開発をされていくものでございます。

そうしましたら、企業誘致の方につきましては、末若課長の方からコメントさせていただきます。

○末若企業誘致担当課長

企業立地課の末若でございます。いま、まさにご指摘いただきました通り、都心部に企業拠点を集めていく。そのために、行政のそのようなサポートが必要というのは、まったくその通りでございます。われわれとしても取り組んできているところです。

先ほどの、資料の紹介をさせていただいた資料3の5ページのところですけれども、若干、その視点から補足をさせていただければと思うのですけれども。

サポートするときに、やはり都心部の特性に応じたサポートというのが、やはり重要だと思っています。右上の方に、空室率を表した地図があるのですけれども。これは1年前の数字ですので、いまはもっと下がっているという状況ではあるのですが。やはり、駅前是非常に低くて、ビルが少ない。周辺については、やはり需要を高めていく必要があるというのが、明確な二極分化が見てとれると思います。

ですので、補助制度につきましても、3つあるのですけれども。特に左側の企業拠点移転補助。これは、全社を対象とした企業拠点を呼んでくるという制度なのですが。例えば、対象のところなのですけれども。従前は、これは本社移転ということでやっていたのですけれども、やはり神戸の特性、大阪からわずか20分ですし、先ほど神戸空港の話もありましたけれど、空港まで18分。梅田から、大阪空港よりも近いという特性もありますので。2行目のところに「関西支社など」というのも対象にしている。これが、かなり特色になっています。これは、今年度から拡充しました。こういったかたちで、神戸の特性を踏まえて、順次拡充していきたいと考えています。

一方で、空室率が低いゾーンについては、逆に供給を支援する制度が必要ということなので。この表の一番右のところ。左の2つが需要喚起、右が供給喚起とみていただければ、違いがはっきりすると思うのですけれども、空地にビルを建てていただいた場合に、そこに入居される企業に対して賃料補助を行うと。ですので、この地域については、あくまでもビルが不足している都市再生緊急整備地域と限定した、そういう政策構成になってございます。以上です。

○杉浦学級増対策担当課長

教育委員会事務局の学校環境整備課の杉浦と申します。よろしくお願ひ致します。先ほど委員ご指摘の通り、こちらの方、新港につきましては、こうべ小学校の校区になります。本当でしたら、ここもかなり過密化が進んでおりますので。分離新設するかたちで、小学校を建てたいところなのですけれども。残念ながら、市街地につきましては、大規模用地を確保するのがかなり厳しい状態です。

小学校で考えましても、まとまった土地としまして、できれば、1万5千平米。最低でも1万平米は欲しいところなのですけれども、なかなかそういう土地が手当てできないと。

実際に、そういう大きい土地はなかなか出て来ないのですけれども。

前に、小学校の近くの隣接地とかで買収に入ったこともあるのですけれども。それは、拡張要請というかたちなのですけど、そのときも、やはりマンション用地と比べますと買ひ負けしてしまうと。とても、神戸市の買える単価では買えないような状態です。具体的には、3割、4割、値段が離れますので、民間から取得するのは非常にしんどいところがございます。

そういう意味から考えますと、新たに土地を取得しまして小学校を建てるというのは、特にこの都心部においては、かなり難しいというのが、われわれの思っているところがございます。

そうなりますと、現状で何とかしていかなければということになってくるのですけれども。一応、こうべ小学校につきましては、こちらの開発を担当していますみなと総局とも、かなり話をさせていただきまして、当初よりは、供給戸数を、まず落としていただいています。

なおかつ、先ほど丸岡課長からもご説明がございました通り、ファミリー向けではなく、さらにちょっとグレードが高いマンションを想定しております。これによって、子どもの数というのは、かなりほかのマンションと比べては低くなるのではないかと考えております。

その辺りの工夫をしながら、なおかつ、まだ予算を要求中ですので、はっきり言えないところがございますが、こうべ小学校のなかでも児童が増えてくる対策は取りたいと思っております。

それと、こちらの方の資料の3ページにも書いておりますけれども、必要となる対策の下のところがございますが、これまでの開発指導要綱から、開発条例が制定されまして、開発事業者に対して、開発時期やファミリー向け戸数の見直しなどの協力を今後、求めていくようなこともできてまいりましたので。みなと総局の方には、そういうかたちで求めましたけれども、民間事業者に対しても同じようなかたちで今後は対応していきたいと思っております。以上でございます。

○嘉名座長

ありがとうございました。

○丸岡都市計画課長

それから、上村委員からご指摘があった夜間のコンテンツの話です。昨日、「クローズアップ現代」で、番組をやって。私は録画だけして、まだ見ていないのですけれども。神戸市の方も。

(防災放送)

はい。失礼致しました。夜間のコンテンツの話ですけれども、きのう、番組で紹介され

ていたということ。例えば大阪府さんなんかは、非常に力を入れられていて、宿泊税を使って、夜通しやるようなディスクに対して補助をするとか、そういったことで力を入れている。

神戸市の方でも久元市長は、その辺に、非常に課題認識を持っていまして、いろいろと動きをしておりますが。今回、ちょっと手元に資料がないので、また、改めまして、その辺の神戸市の取り組みにつきましては整理をして、次回、ご報告をさせていただきたいと思えます。

○三島計画部長

あと、私の方から。空港の関係だけ。空港ですけれども、まさしく空港需要が非常に増えています。関空の方が、だいたい年間 2,500 万人、使われていまして。伊丹が 1,500 万人くらい使われています。神戸空港も、今年は最大になっていくということで 300 万人を超えるのではないかという話がされています。

そのなかで空港需要を見ますと、日本全国のうち関西の三空港で 4 割を占めるという状態になっています。そのなかで、またもうひとつ、国の方がいま、観光都市というのを打たれていまして 2020 年、東京オリンピックの年ですけれども、3 千万人を達成すると。すみません。4 千万人でした。それで、2030 年には、6 千万人達成するというところでいきますと、本当に空港需要が足りなくなってくるということでございます。

そのなかで、空港管制ですけれども。どう、飛行機を飛ばすかということにつきましては、4 次管制でできるようになってきています。そういうことで、神戸空港の可能性も増えてきています。

そういうことでいきますと、先ほどの 6 千万人を入れようとしたら、もうはっきり言って関空も限界の状態に近づいています。そのなかで、伊丹も増えてきていますので。上村委員がおっしゃられたように、その可能性は非常にできつつあります。

そのなかで、コンセッションで、来年の 4 月から、オリックスとヴァンシさんが組んで運営権を取得されて、運営されていって。規制が 1 日 30 本。夜間は飛ばないというものもございますが。そういうものについては、やはり、需要が出てくれば、どうしても供給せざるを得ない。

いまあるものを使っていこうという発想は、民間の方はされるのかなと思っております。そういうことを、上村委員が言われたようなことは、起こってくるのではないかと、私は期待致しております。以上でございます。

○嘉名座長

ありがとうございました。上村委員、よろしいですか。

○上村委員

はい。

○嘉名座長

では続いて西村委員、お願いしてよろしいでしょうか。

○西村委員

いくつか。まず、いまのを聞いていて思ったのですけれども。住宅棟については、グレードの高いをつくるという話でしたけれども。そうすると、本当にそれが定住人口になるのか。つまり、海外の投資家が入ってきたり、東京の裕福な方々が買われて、たまに来て使うとか、別荘代わりに、みたいになってしまって、思ったような夜間を含めた定住人口を、言うなれば上質な方々にいてもらえるというのは、本当にかなるのだろうか。そこについては、こういうコンセプトでやるのは、それでいいのですけれどもね。大丈夫なのかと気になったのが、ひとつあります。

あとは、資料を見せていただいて、資料の4です。4の3ページの上のピンクのところ、「整備の目標」ということで書いていただいているのですけれども。例えば、特定都市再生緊急整備地域についてでいうと、「クリエイティブな人材・企業の集積を進め、これらの交流・融合による」と書いてあるのですね。ここでいう集積というのは結局、拠点化みたいなことを図っていくのか。つまり、そこに滞在をして、長い時間いていただいて、いろんなアクティビティーをして、交流をすることによって、新産業創出が起こっていくという話なのか。そうでなくて、ハブ化を図るという話なのか。ハブ化を図るということであると、通過点になってしまうかもしれません。

駅前の路面電車というのを、図で見せていただいていますので、そうなってくると、そこに1回、みんな集まって来て、そこからまた、路面電車等を使って散っていくというか、神戸のいろんなエリアに。そういうハブ機能の方なのか。そこの整合性がどうなのかというののひとつ気になったところです。

この中心のところ。クロススクエアを自動車の乗り入れを禁止にしていくということは、商業施設が出てきた場合に、大店立地法という駐車場の附置義務をどうするのだろうか。

隔地の駐車場を使ってということで、この辺はみんなクリアしていますけれども。隔地駐車場の隔地がかなり遠くなってしまうとどうなのか。パークアンドライドみたいなことを徹底的にやって。それでクリアするのか。ただ、法律上いけるのかどうか、私にはちょっと分かりませんが。そこが少し気になったのがひとつです。

もうひとつは、中心部の話になってくるのですけれども。これをどんどん、こうやって整備していくと、当然、地価、賃料は上がってきますよね。そうなってくると、基礎体力の弱い中小零細系の企業さんは我慢できず撤退してしまうのと違うかなと。そうすると、誰が入ってくるかという大手チェーンですよ。

大手チェーンが入ってきて、駅前にそういうのが張り付いたときに、どの町に行っても一緒なのです。結局、どこにでもあるブランドのお店が並んでしまうみたいにならないのかなと。

だから、極端に言うと、神戸らしさというのはどこにあるのだろうか。いわゆる大都市の駅前の開発で、きれいだねというので終わってしまって、神戸らしさみたいなものが消えてしまわないかなと。センター街が辛うじてありますので、そこまで広げていくと、面

的に、少しそこで面白いことが提案できるのかもしれませんが。

そもそも、何か、これから動いていくことはそれでいいですけど。この前、事前の話のときに、僕はしつこく聞きましたけど、この駅に降りたときに、クロススクエアに、ああ、神戸に来たと、どうやって思うのだろうと。山は見えない、ビルに隠れて見えない。海だって見えない。普通に町に来て、大都市に来た。東京駅でも大阪駅でも、どこでも一緒かみたいと思わないのかなと。なんか、その辺が少し気になったというか。

住宅と商業の混在というのは、僕もありだと思います。ひとつは、既存がありますので、致し方ない。もうひとつは、やはり定住人口があると、それなりにマーケットとしてはキープできますから、商業が成り立つ部分があるので、必要になってくるのかなと。

ただこれも、この前の事前のときに言いましたけど。たまたま、先週、韓国に行っていて、チャンウォン市というところに行って来ましたけど、ものすごくきれいでした。人工都市ですから、人工的につくった町なので、旧市街は残しつつ、新市街地をつくっていましたが。

ばあっと低い山が見えて、見た途端に町がきれいだなと思いました。その山の裾野の方に、マンション群があって、徐々に中心に近づいてくると、戸建て群があって。戸建て群の道路を挟んで向かい側に商業やホテルや、コンベンションセンターが、ざあっと並んでいるのですよね。

だから、僕らはそちらのコンベンションセンターの方を見ていたのですけれども。時間を見て、1本道に向かい側に渡った戸建て群を回りましたけど。それは、韓流ドラマで出てくるような家がずっと並んでいて、趣があって、いいなと。だから、人が歩いているのですね。

だから、そういう工夫みたいなことも考えていかないといけないのかなと思います。まずは、そんな。

○嘉名座長

ありがとうございます。大きくは、2つかなと思います。1つは、自動車乗り入れも含めた交通の考え方ですね。この辺り。土地利用とも関連するということですけども。これは、どうやって実現するのですかという交通の話も少しということと。

もうひとつは、いわゆるジェントリフィケーションの問題でしょうか。こういうことが起こると、よくあるお店しか出てこなくて、神戸らしさというのが消えるのではないですかと。この辺り2つ。

結構、本質的な話なので、なかなかお答えが難しいかもしれませんが。少しご意見。この検討会で考える部分もかなりあると思いますけど、いかがでしょうか。

○青木土地利用係長

先に、西村委員から、新港突堤の再開発の部分で住宅棟の話がございましたけれども、若干補足させていただきます。資料としてはお配りできていないのですけれども、神戸市のホームページの記者発表資料のなかには、実は、付帯意見。今回、優先交渉権者決定と

いうプレスを打たせていただいておりますので、付帯意見がついてございます。

その付帯意見のなかに、いくつかあるのですけれども、このマンションの部分につきましては、ウォーターフロントという立地の環境を生かして、高質な居住スタイルを実現するために、単に分譲するだけではなくて、賃貸でありますとか、あるいはレジデンスホテルみたいな、そういうさまざまな多様な供給方式のあり方について、検討するようにという付帯意見がついてございます。

ですので、戸数と致しましては、いま、事業者からの提案は 700 戸というかたちになっていきますけれども、まだ、関係部局との調整のなかで、実際にはその内訳が、例えば賃貸が何戸とか、変わってくる可能性をまだ含んでいるとご理解いただければと思います。

○丸岡都市計画課長

あと、地価が高騰して、中小が撤退をして、大手チェーンが出てきて、どこでも同じような都市になってしまうのではないかという恐れですね。一方で、地価が高騰するということは、やはり人がそれだけ増えて、来街者が増えて、それだけにぎわいが生まれるからこそ地価が高騰するということだと思います。

ですから、例えばセンター街では、そういった状況で、実質、非常に地価が高いなかで、あれだけの個店の方々が頑張っているわけですので。そういう恐れもあるかもしれませんが、一方でにぎわいが生まれて、だからこそ成り立つという部分もあるのかなと思います。

それから、交通の部分については、都心三宮再整備課の北田課長の方から、少しコメントをさせていただきます。

○北田都心交通担当課長

特に中心の三宮クロススクエアですね、人と公共交通優先の空間をどう実現していくかというのは、非常に、打ち出してはいますが、ハードルは結構あるというなかで。これについては段階的に、周辺の自動車交通の影響などを見ながら、進めていくと。一足飛びに、この空間ができるわけではありませんので。それを自動車交通対策とか、そういったこともしながら。あとは、自動車交通そのものも、より公共交通を利用しやすい環境にすることで、そちらへの転換を図っていくということも必要ではないかなと思っています。

ご指摘の駐車場の件です。特に、クロススクエアに沿道というか、直接接するところについては乗り入れができなくなる部分も出てくると思います。そういったところは、附置義務をどう考えていくのかというのは、合わせて検討は必要ではないかなとは思っております。

○嘉名座長

よろしいですか。

○西村委員

地価や賃料が上がっていったという話は、金太郎あめみたいなお店しかなくなってしまうのではないかというのは、ある意味では、僕は仕方がないと思うのですけれども。そう

いうのもあった方が、市民の皆さんであるとか、そこで働く方々にとっては必要だろうなと思うのです。

問題は、テナントミックスを、どう誘導するかですよね、結局は。だから、全体を大きいエリアと考えたときに、どういうテナント群が張り付いているかによっても、全国のもあれば、一方向もあれば、大規模もあればいい、中小零細もあればいいという多様性みたいなものを、どう組み、つくりあげるかというか。そこのところは、何かひょっとしたら、ちょっと力を入れないとできない。誘導していかないとむずかしいかもしれませんけれども。そのなかで、神戸らしさが出てくるというか。テナントミックスをどう考えるか、最後はそうなるのだと思います。ありがとうございます。

○嘉名座長

ありがとうございました。

それでは続いて西野委員。お願いしてよろしいでしょうか。

○西野委員

現状分析の方は非常によくされていて、私は漠然としたイメージを持っていたのが、こういうことなのだというのが理解できました。ありがとうございました。

それで、今後の誘導の方向性というのが問題で、いろいろ理想はあるのだけれども。本当に、これを実現していく手法があるのかなというのが気になるところで。

この間から問題にしています都心の居住の機能を、この地域では抑制したいというところを、本当に現実的に、容積率の規制など書いてあるけれど、どういう方法できちんと守らせるのか。

先ほどのみなと総局との間では、いろんな話し合いをして、神戸市の全体のことだからというので、だいぶ飲ませたというお話でしたけれど。これを民間相手にやっていけるのか、どうなのかというのが非常に心配なところです。

あと、夜間のコンテンツの指摘は、これは昔から印象としてはありまして。神戸は早じまいの町で、8時過ぎると開いている店舗がない。飲み屋しかない。そんな感じになっていて。ただ、夜間のコンテンツといいますのは、いったい、具体的にどんなものがあるのだろうというのも心配なところで。

どちらかという、大人向けのお店で風紀が悪くなる方向でということになりがちでありまして。子どもをそんな地域に近づけたくないなんていうことになると、やっぱり神戸の上品なイメージが崩れるという部分もあるので。その辺の善しあしを考えながら、どういうものに補助金を出すかということはやっていただくべきかなと思っています。

大阪は大阪で、大阪はこういう都市だということとされていると思うのですが、それと同じことを神戸でやるというのは、ちょっといかなものかという感じがしております。

○嘉名座長

ありがとうございました。実現手法というところですが、特に、住宅系の抑制み

たいなことに関して、これはまさに有識者会議で議論することかなとは思いますが。要は、民間さんの開発みたいなことと、どう整合を取っていくのかというようなこと。何かありますか。

○丸岡都市計画課長

この有識者会議の主な目的としては、土地利用の誘導の方向性のところを、ぜひ、いろいろご意見をいただいて、共有を図っていききたいなというところでして。具体的な誘導施策例のところでは、あくまで例示と。このようなことが考えられるのではないかという例示でとどめてさせていただきたいなと思っています。ディテールのところでは、われわれ行政の方で、もう少し、ちょっといろいろあるかと思っていますので、行政の方で詰めさせていただきたいと思っています。

いまのところ、具体的な住居系の容積率の規制につきましては、例えば、総合設計制度の見直しでありますとか、住宅の容積率の上限の設定でありますとか。いまのところ、そういったものを想定しておりますけれども。ディテールについては、今後、慎重に検討を進めていききたいなと思っています。

○嘉名座長

ありがとうございます。夜間コンテンツの方はいいですかね。ご意見をいただいたということで。あまり風紀が悪くなるような方向になるのは望ましくないということだろうと思います。

それでは続いて伊藤委員、お願いします。

○伊藤委員

先ほどの小学校の話と、住宅のことで、ちょっとお伺いしたいのですけれども。確かに、小学校をこれ以上増設するとかいうのは、コストとか、都市機能的な話でも難しいというのは、お話を伺うと当然、分かりますけれども。

いま、どんどん増えている小学生の児童のおうちの方たちは、もっとこうしてほしいとか、何かご不満とかがあるのかどうかというのが、もしあれば、お聞きしたい。もちろん、三宮のご様子を分かった上で住まれているとは思いますが、そちらの当事者の方はどう思われているのかということも分かればお伺いしたいと思います。

もうひとつは、このエリアは、どちらかという住宅を規制するとか、戸数をなるべく適正以上にならないようにするという方策なのは分かるのですけれども。ただ、この辺りは神戸のなかで数少ない、住宅を建てれば住んでくれるニーズがある場所でもあるような気がするのですね。

規制をするだけだと、じゃあ、ちょっとあまり住宅がないから西宮に住もうとかになってしまうのも本意ではない気がして。だったら、そこに住みたい人たちのニーズも、ある程度踏まえられるような。もうちょっと、そういう人たちはこの住宅地辺りはいかがでしょうみたいな、住宅地の誘導的な方策もできれば、ちょっと分からないですけれども。あったらいいのになというものが、少し感想です。

もうひとつは、商業的なことは、ほかの委員の方々も言われていましたので、魅力あるまちになってほしいなということなのですけれども。そのために、昼夜間人口プラス、ちょっと交流人口のことも、これから考えていきたいなと思っています。

デベロッパーの方も、ファッションとか飲食は、神戸はすごく魅力があるというのを評価してくれている意見がありましたけれども。いままで、どういう人が買い物とか、楽しみに来ているのかとか。観光も、まだ、もっと考えたら来てもらえそうな感じもありますので、それを踏まえた商業施設の計画とかをつくっていく必要がある。もちろん、夜中というの、それに入ってくると思うのですけれども。というふうに感じました。以上です。

○嘉名座長

ありがとうございました。どうしますかね。住宅地の誘導という話とか。

○丸岡都市計画課長

住宅地の誘導ですね。いま現在、やはり都心居住のニーズが非常に強くて、このようにタワーマンションが林立してきているという状況です。

我々としては、今回も資料4のところで、土地利用の誘導の方向性のところで、書かせていただいていますように、少なくとも駅前については、居住機能の抑制を図る。それ以外の2地区か3地区のところでは、居住機能のボリュームをコントロールするという2種類に書き方を変えております。

正直言いますと、駅前については、やはり商業・業務機能を高度に集積させるべきエリアなので、居住機能はあえて、そこになくてもいいだろうという考え方です。それ以外のもう少し広いところでは、ちょっとボリュームが、先ほどご紹介したように、都心の部分につきましては、人口がかなり大幅に増えていますので、ボリュームをちょっと抑えていく。そういった施策が必要ではないかなと考えています。

その結果、ニーズがあるのに、それを逃がしてしまうのではないかという部分につきましては、今回、ご紹介しているところが、三宮・旧居留地ゾーンというところで、都心部のなかでも中心部といいますか。そういったところのご紹介になっていますので、もう少しほかのゾーンをどうしていくのか。その辺も次回以降、お示しさせていただくなかで、考えさせていただきたいなと思っています。

決して、居住機能を全体的に駄目だと、断るということではなくて。ここでは抑えて、ここではいいですよ。そういうような、全体でバランスを図っていきたいなと考えています。

○嘉名座長

交流人口の話はどうですか。これもまさに、えき〜まち空間のコンセプト、そのものかもしれないけれど。

○青木土地利用係長

そういう意味では、資料とか、今日のご説明では、あまりなかったけれども、そもそも

えき~まち空間というのは、改札口の中と外みたいな概念をやめましょうとか。乗り換えみたいなこと、ここからここは駅みたいなことをやめてということなので。

今日はちょっと昼夜間人口比率のデータが出てしまったので、少しそういうことをあまり意識していないのじゃないかというご懸念だったと思うのですが。そもそも、たぶん、えき~まち空間は、どちらかというところ、交流人口とか夜間人口という枠組みよりも、そういう乗降客というか、神戸に足を運んでいただいた方に、もっとまちを回遊していただくという発想だと思うので。その辺りですよ。

○三島計画部長

答えになるかどうか分かりませんが、三宮は交通結節点ですので、交通結節機能をしっかりやっていきたいと思います。それとあと、都心に、神戸に来られる観光客とか、いろんな方がいらっしゃるのですけれども。神戸の市民もですけど、ウォーターフロントとか、山へ行ったら写真を撮るところがあるのですけれども、都心では写真を撮るところがない。記念写真を撮るところがないと言われていて、そういうことで、えき~まちの真ん前に、そういう素晴らしい空間をつくらうということだというのがひとつです。

ただ、交流人口という話については、ちょっとまだ、研究途中というかも知りませんが、国土交通省で、スマートプランニングとあって、人の動きとか、そういうコンテンツをどう入れるかによって、人が集まってくるというのを、ビッグデータを解析してやっていこうという構想があります。それを神戸市でやろうといただいています。

もうひとつは、岡山でもやっているのですけれども、岡山がそういういろんなコンテンツがついたら、人が増えているのです。それを、何か解析できないか。それを、国交省はいろんなモデル化して打っていきたいというか、やっていこう。

まさしく神戸市の場合、東遊園地は実質、その例だと思うのですけれども、まったくのグラウンドだって、昼間誰もいなかったところが、いま、人がいるのですよ。それで、土日はすごい人で。ファーマーズマーケットとか、例えばイベントでいったらホワイトディナーなど、いろんなことをやってみようと、逆にこれは民間がやりたいとやってもらっています。神戸市がやってくれと言っていない。そういう空間を三宮の駅前につくったら、もっとなるのではないかということを思っています。そういうかたちで、神戸市には人を呼び込んできてやろうと。

そういうことでやっていったらどうだろうというイメージのなかで、えき~まち空間をやっていこう、三宮再整備基本構想をやっていこうと動いてきました。

ただ、まだそれが、定量的にどうなのだというのは、私とも言えない。交流人口、どうするのだと言われたら難しいですけど、そういう空間によって人を集めてきて、その人が融合して、さらなる魅力が出てくるのではないかということを考えています。そういうことを進めていきたいというのが、三宮再整備基本構想に盛り込んだことでございます。

○嘉名座長

ありがとうございました。

○杉浦学級増対策担当課長

先ほど、小学校の関係で、ご父兄の方からのご不満といたしますか、ご要望というかたちでご質問がございましたので、私の方からお答えさせていただきます。

こちらの方の地域につきましては、もともと小学校を統合して校区が広がっている関係もございますので、通学エリアがかなり広がっております。ただ、資料3の3ページを見ていただきましたら、例えば、こうべ小学校とか、雲中小学校は、かなり広がって見えたり、中央小学校も南側が広いように見えるのですけれども。現実には、臨港地区とか、調整区域で人が住まれていないところも結構ございます。

その辺りを除きまして、現実には人が住まれているところを考えると、このなかでは一番遠いところでこうべ小学校。こちらの方の市役所の裏側、東遊園地の南と東側です。こちらとか、新神戸駅の近くが一番遠くなってくると思うのですが。そこまでの距離で小学校まで通学路で見まして、だいたい2.2kmから2.3kmでございます。

文部科学省の基準では、だいたい通学エリアが小学校では4kmにはなっているのですけれども、都心部ではなかなか。これは地方も含んでいますので、神戸市としましては、できるだけ、無理なところもございませけれども、2kmくらいを基準にしております。

こうべ小学校は、それをちょっと超えてくるのですけれども、2kmを超えた場合に、例えばほかに近い小学校があれば、その施設に受け入れの余力があれば、そちらに指定学校の変更という制度がありまして、変わることができるかたちにはなっております。

ただ、エリア的に見まして、新神戸駅の子は、まだ近いのですけれども、市役所の裏側、こちらの方から見ますと、一番近いのが中央小学校になる。こちらでも、2kmをちょっと超えるくらいあるので、ほとんど変わらないような状態なので、その制度で変わられている方は、新神戸駅の近くの方々だけというような状態でございます。

中央小学校でしたら一番遠い、住まわれているところから見ますと、だいたい2kmくらい。それ以外は、2kmを切っているところです。ほかに方法がないので、一応そういう制度はありますけれども、一部の方が使われていることになっています。

それ以外の方策も、いまちょっと検討もしているのですけれども、まだ正式に決まっておきませんので、ここでは控えさせていただきますと思います。

それともうひとつ。こちらの方は、こうべ小学校からも出ているのですけれども。こちらの方は、かなり児童数が増えておりまして、今後も増える予定ではあります。なおかつ、ここではすでに、もう仮設校舎が1棟建っております。そういうことで、例えば新校舎の増築とか、そういうかたちで何らかの対策が取れないか。

例えば、いまある仮設校舎が運動場に建っていますので、その辺りを集約できないかというような要望は出ております。こちらの方につきましては、現在、どういうかたちが可能なかをわれわれの方でも検討を進めているところです。

こちらにつきましては、ちょっと予算事項になりますので、それくらいでご勘弁いただきたいと思っております。

○嘉名座長

はい。ありがとうございました。

それでは、私からも。今日、ちょっと皆さんからいただいたご意見は、例えば住宅地の誘導であるとか、それから、駅前の素晴らしさみたいなものとか。つまりは、この土地利用のあり方ということは、最終的には、都市計画のルールとか、そういうものに落ちていく部分があるのですけど。やっぱり、それだけでは難しい面という、逆にご意見だったような気がします。企業誘致の話にしても。

やっぱり都市計画と、その他の政策がパッケージになって展開していかないと、たぶんこれからの望ましい都心の将来像、あるいは土地利用のあり方というのが、逆に言うと誘導できないということがはっきりしたかなという気が致します。

ぜひ、そのようなかたちで、今後もお考えいただきたいというのが、たぶん今日、皆さんのおっしゃった意見を集約すると、そういうことかなという気がします。

それから、ちょっと住宅に関してもいろいろご意見があつて。これは、住宅については、放っておくと新港突堤みたいなボリュームが建ってしまう現状に、都心はあるよということですね。これは、やっぱりちゃんと考えないといけないということと。

あと、ちょっとご欠席の委員で、小浦先生かな、から、確かご意見を、私は事前に聞いていたのですが。いわゆる容積不算入が多いのですね、住宅というのは。つまり、法定容積率の割には、かなり大きなものが現実に建ってしまうというところが、実態上はあつて。

これは神戸、特に都心は景観を非常に注力しているエリアでもあるので、やはり、住宅だけボリュームがぼんと大きくなるというのは、ちょっとどうかという考え方はあると思います。

いま、教育委員会さんから、かなり苦渋の回答をいただいたようなところがあつて、皆さん、お困りだと思ふのです。だから、景観の話もあるし、少し供給戸数みたいなことと。要は、学校がパンクしてはいけませんし、その辺り、供給戸数とか、住宅のボリュームみたいなものとの関係で、住宅のあり方を少し考えていく。そういうところでは、少し都市計画がお役に立てる部分というのもあろうかなという気が致します。その辺りは、少し検討の余地があるかなというところです。

それから、あとは、ビルディングタイプの検討が、ちょっと要るかなという気が致しました。というのは、やはり基本的には、もちろん書きぶりが、それなりに書いてあるということは、皆さん、事務局からもおっしゃっていただいたのだけど、基本的には、回遊性を高めたいとか、足元についてはにぎわいをつくっていききたいという書きぶりですね。

ということは、やはり、歩きやすい空間とか、それがえきまち空間の発想、そのものなのですけれども、その足元の空間をつくっていきこうとすると、例えば1階の住宅用途禁止という地区計画がずらっと並んでいるのだけど、だいたいそれはビルディングタイプでいうと、1階を玄関にしたり、駐輪場にしたり。たぶん、本来の趣旨とは違うのですね。

本来はたぶん、お店を入れてくれよということだったのでしょうけど、実態はほとんど、そうっていない。やはり、そのままいくと、結局、足元のにぎわいみたいのが生まれにくいわけですね。

そうすると本当にこのままでいいの、みたいなことを、もう少し細かく考えていこうとすると、ビルディングタイプの問題に行き当たる。要は駐車場とか、そういう開口みたいなものでいいのとか。この辺り、少し丁寧な検討が要るかもしれないなと思いつつ聞いていました。

例えば、これは前回も申し上げたかもしれないけれども、よく出てきますよね。えき〜まち空間のパスでどんと、そごうのところがパスで出ているやつ。どこかに出ていました。資料4の6ページの右側に、魅力的な街並み景観の形成。

これは、ボリュームが描かれているのですけれど、これは御堂筋でも同じような議論をしていたのですけれども、やっぱり誘導したい用途とビルディングタイプは、結構深く、密接に絡んでいます。

例えば、御堂筋なんかだったら、ホテルを入れたかったんです。やっぱり、いわゆる一流ホテルをどんどん入れていきたい。それは、先ほどの交流人口とか、そんな話とも関係します。でもホテルは、要するに建物としては、高く上がるのですが、非常に奥行きとしては薄っぺらいビルディングタイプになってくる。

御堂筋は、ご承知の通り、50mの高さ規制というのをずっと、平成7年から打っていましたので、そもそもホテルを建てるというかたちになっていなかった。要するに、コントロールがされていなかった。実質、ホテルは無理だったわけです。本町、淀屋橋なんかに関しては、やっぱり、そういうのを実現していこうとすると、用途と形態規制であるとか、そういうものは関係してくる部分が、どうしてもあるのです。

だから今回、特に、えき〜まち空間の非常に重要な部分については、もちろん住宅を禁止するみたいな出口もあるけれども、どういう機能を誘致したいの、どういう機能を導入したいのということと、ビルディングタイプとの関わりというのは、非常に密接に絡んでいるような気がして。そこは、少し慎重なご検討をされた方がいいのかなという気が致しました。それはたぶん、住宅の1階みたいな話とも絡んできます。

それとあと、建物のかたちということでは、たぶんセットバックをさせる、させないみたいな議論もあって。いわゆる建物をセットバックさせた公開空地。これは、最近例えば東京都なんかで、「しゃれ街条例」をつくられて。いままでは、公開空地は絶対使うなというかたちでしたけど、最近はやや柔軟に、にぎわい利用しても構わないというのが、全国的にも出てきていて。

要は民地で、にぎわい利用できるオープンスペースというのは、やっぱりまちづくりとか、そういう意味では非常にやりやすい部分がある。要は、やはり道路上の制約とは、かなり違ってくる。

だからそこは、今回、えき〜まち空間というのは、かなり思い切ったことをされておら

れて、いわゆる道路空間の利活用というのは積極的にやろうという思いが出ていますけれども。たぶん、先ほどもちょっとご説明がありましたけど、段階的になってくる。そうなってくると、やはり、民地で使いやすいオープンスペースは、とても重要だと思います。

だから、その辺り。オープンスペースとか、人のたまりスペースみたいなものを公共空間だけで、たぶん考えるのではなくて、建物をセットバックした空間であるとか。建物の内部でも、地区施設で入れている例なんていっぱいあるので。そういうことも少し含めて考えていくといいのかなという気が致しました。

あと、私がすごく印象に残ったのは、今回の資料4を拝見していると、地区計画をほぼほぼ面的に打たれているのですね。ただ、よくよく見ていくと、全部、多くが平成7年、つまり、震災のときにつくられたのですね。もう20年経過している。やはり、時代背景がかなり変わってきている。

このときは、震災復興のなかで都心がどうあるべきかという思いのなかで、たぶん、つくられた地区計画であって。それが、前回の資料であるとか、今回、お示しいただいた資料等々を拝見していると、やはりちょっとずれてきているのだろうなという気がするのです。

つまり、例えばいま、三宮の駅前には住宅が建つのですよね。もう、駄目とは書いていないですよね。1階は駄目よとは書いてあるけど、マンションをぼんと建てても誰も文句を言えないという状態になっていて。それこそ、駅前の顔というのは、とても重要であると、西村先生もおっしゃいましたけれども。

この辺りは、少しやっぱり、これからの三宮のことを考えていったときに、少し現行の規制が時間の経過とともに見直さないといけない部分というのが、大きくあるかなと思いました。

それはちょっと、すごくざっくりした言い方をしてしまいましたけれども、例えば壁面の位置とか、建築面積の最低限度であるとか、容積率の最低限度等々を抜き出して書いていただいておりますけど。

これも、本当にこのままでいいのか。やはり、もう少し数字的にはどうしていくべきなのか。建て替えを促進していくということだけでなく。例えば、共同で建て替えを進めるといったら、少しこの辺の数字も入れ替えをしていかないといけないとか。

ビルディングタイプを想定したときに、望ましい用途が入ってくれるのかどうか。そういうものが、最近、すごく複合的な用途が多くて、要は低層が商業、中層がオフィス、高層部はホテル、あるいはレジデンス、滞在機能みたいなものが入ってくるとなると、途中にコアが要るのですね。エレベーターを乗り換えるような、空中ロビーみたいなものが、必ず必要になってくる。

そうなってくると、軒線を合わせるような規制。御堂筋は、まさにそれをやっていたのですけれども、そういうのと、かなりなじまない、難しさが出てくる。かといって、景観もとても重要なので。そこはうまくバランスを取っていく必要があつて。

これは、都市計画はいままでだと、容積率とか用途とか、そういうのをどう貼っていくみたいなことを都市活動と連動させて見ていくということだったんですけど。もはや、ちゃんとビルディングタイプも読み取っていかないと、都市計画は成り立たないレベルになりつつあるのですね。

これはアメリカなんかでも、マイクロゾーニングとか言っていますが、やはり、ちょっとここは、特に重要な場所なので、丁寧な検討を、特に重要な場所に関しては、されるといいのかなという気が致しました。

大きくは住宅と、あと住宅のボリュームですかね。ボリュームとビルディングタイプ。それから、駅前の複合的な機能を入れようとされていてらっしゃるところ辺りが、ポイントになるかなという気が致しました。私からは以上です。

あと、ほか。もし、先生方。はい、上村委員。

○上村委員

もう時間も押し迫っていますので、もうコメントということで、ご意見はいいです。3点あって、一つ目は、今日はなかなか議論ができなかったですが、神戸市の地下鉄と阪急電車の接続の可能性があると言われていています。そういう意味では、これは実現すると、よい影響と悪い影響が出てくる可能性があつて。悪い影響は、もちろん、大阪の方に吸い取られることなんです。

そういう意味では、きっちり交流人口を増やすという意味で、こういう三宮駅前の活性化を真剣にやっていかなければ、もしも接続がなれば、非常に危ない可能性があるということ認識すべきだということが1点目です。

二つ目は、今日はえきまち空間の話が、どうも夜間の話に片寄りしましたが、むしろ、昼間がどうなのかというところも真剣に考えておかないと。おそらく土日は大丈夫かもしれないけど、平日の昼間はどういう状態になっているのかと想像を、相当イメージしておかないと駄目だと思います。やはり、平日の昼間でも活性化ができるようなかたちにしておかないといけないと思っています。

それに付随して3点目ですけれども。これはちょっと、やや蛇足ですが。やはり若い人たちを呼び込まないといけないので、いまのまちづくりは、やはりSNS映えするようなまちにしないといけないというのがあると思います。

学生とかを見ていると、メリケンパークに「BE KOBE」という大きい置物があつて、あれなんかできたときは、Instagramに相当貼っていましたので。ああいうかたちが利用ができるようなまちづくりというのも、いまの時流だったらありなのかなと思いました。以上です。これはコメントです。

○嘉名座長

はい。ありがとうございます。もちろん、都市計画の出口もありますけど、それ以外のところも、ぜひ、お考えをということだと思います。その辺りも含めたアウトプットができればなと思いますので、引き続きよろしくお願い致します。

(5) 今後の進め方

○嘉名座長

それでは、最後ですか。今後の進め方について、事務局からお願いします。

○丸岡都市計画課長

そうしましたら、資料の5をご覧ください。今後の進め方についてでございます。今日、第2回ということで、「三宮・旧居留地地区の将来像・誘導の方向性」につきまして、貴重なご意見をいただきました。どうもありがとうございました。

次回は、第3回目ということで、12月25日を予定しております。ゾーンとしましては、元町、それから、神戸、新神戸、磯上地区という4つのゾーンの将来像、誘導の方向性につきまして、意見交換をさせていただけたらと思っております。

その後、第4回目は今年度末の2月ごろ、来年の2月ごろを予定しております、これまでいただいた議論の整理、まとめをしたいと考えてございます。

その後、今後の予定ですけれども、会議の結果を踏まえまして、事務局の方で具体的な誘導施策の検討を行いまして、エリアによってスケジュールが異なってしまうかと思いますが、順次素案を公表して、地元のまちづくり協議会とか、そういった地域団体の方に説明に行つて協議を始めていきたいと。新年度から、そのように考えてございます。以上でございます。

○嘉名座長

ありがとうございました。ということで、12月に残りの地区も含めて皆さんにご意見をいただきたいと思っております。

本日はありがとうございました。以上で終了です。事務局に進行をお返ししたいと思います。

○丸岡都市計画課長

嘉名座長、委員の皆さま。大変貴重なご意見をいただき、どうもありがとうございました。本日のご意見も踏まえまして次回は、先ほど申しました4つのゾーンの将来像や、その実現に向けて、誘導すべき方向性についてお示しできればと考えております。

場所につきましては、本日と同じ、神戸市役所14階の大会議室を予定しております。また、次回の会議の資料は、今回同様、事前に送付をさせていただきたいと思っております。

3. 閉 会

○丸岡都市計画課長

では最後に、三島部長からごあいさつをさせていただきます。

○三島計画部長

委員の皆さま方、本日は非常に熱心なご議論をありがとうございました。最後に、丸岡課長の方から、今後の進め方ということで、第3回、第4回で、これまでの議論をまとめて提示したいということで、一応年度内をめどに、都心の土地利用のあり方というのを取りまとめていきたいということでございます。

ただ、非常にタイトなスケジュールで進んでいますので、この会議だけではなくて、今までもお願い致しましたけれども、個別にご相談に行くとか、そういうこともあるように思いますので、その辺もまた、よろしくお願ひしたいと思ひます。

本日は、本当にいろんなご意見をいただきましてありがとうございました。また、次回も出席していただきますよう、よろしくお願ひ致しまして、お礼の言葉と代えさえていただきます。どうも、本日はありがとうございました。

○丸岡都市計画課長

ありがとうございました。

(終了)